



COMUNE DI RAVANUSA

Provincia di Agrigento

**“REGOLAMENTO DEI CRITERI E MODALITA’ PER
L’ATTUAZIONE DELLA CESSIONE DI CUBATURA”**

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 26/02/2019.



Comune di
Ravanusa (AG)

REGOLAMENTO

RECANTE

**“CRITERI PER L'ATTUAZIONE DELLA CESSIONE DELLA CUBATURA
DI CUI ALL'ART. 22 DELLA LEGGE REGIONALE N. 16/2016.”**

Premessa

L'art.22 della Legge Regionale n. 16 del 10/08/2016, prevede l'applicazione in Sicilia di quanto previsto dall'art. 5 della Legge 12/luglio/2011, n. 106, per la cessione di cubatura in aree diverse il cui quadro normativo si può riassumere come segue:

L.R. n. 16 del 10/08/2016 - Art. 22 Cessione di Cubatura e trasferimento di volumetrie

1. *Ai fini della cessione dei diritti di edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumi, si applica quanto previsto dall'articolo 5 della legge 12 luglio 2011, n.106, per la delocalizzazione delle volumetrie in aree diverse ma compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia.*

2. *L. n. 106 del 12 luglio 2011 – Art.5 Costruzioni private*

1. *Per liberalizzare le costruzioni private sono apportate modifiche alla disciplina vigente nei termini che seguono:*

.....(omissis)

c) *tipizzazione di un nuovo schema contrattuale diffuso nella prassi: la “cessione di cubatura;*

.....(omissis)

3. *Per garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori, all'art. 2643, del codice civile, viene inserito l'art. 2-bis) dal seguente tenore “ i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da norme statali o regionali ovvero da strumenti di pianificazione territoriale”*

Art. 1 – Oggetto e finalità

Il presente regolamento contiene i criteri per l'attuazione della cessione della cubatura di cui all'art. 22 della L.R. 10 agosto 2016, che ammette la delocalizzazione di cubatura in aree diverse ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia.

Dalla lettura delle norme riportate in premessa la cessione di cubatura è il contratto, tendenzialmente oneroso, tra due o più proprietari di aree private, mediante il quale uno cede agli altri, in tutto o in parte, un volume del proprio spazio edificabile: il cedente si impegna a non costruire nella parte di volumetria ceduta e i cessionari possono chiedere al Comune il rilascio di un provvedimento abilitativo edilizio maggiorato in ragione della parte di volumetria acquistata.

I Presupposti dell'accordo tra le parti, in conformità ad un ormai consolidato orientamento della giurisprudenza amministrativa e penale, si possono così riassumere:

- 1) il trasferimento di cubatura deve riguardare solo fondi compresi nella medesima zona urbanistica ed aventi la stessa destinazione urbanistica, in quanto, se così non fosse, nella zona in cui viene aggiunta cubatura potrebbe determinarsi un superamento della densità edilizia massima consentita dallo strumento urbanistico. Nel presente Regolamento si tiene conto delle zone omogenee previste nel vigente PRG.
- 2) il lotto di ricaduta, destinato a superare il volume ordinariamente in esso consentito, incontra il limite di espansione determinato dall'incremento di cubatura possibile in relazione agli altri indici limitativi, quali quelli di copertura, altezza, distanza dai confini, ecc., che relazionati tra loro conferiscono il massimo assentibile. I diritti edificatori sono pertanto costituiti esclusivamente da metri cubi (mc) edificabili.

Art. 2 –Definizioni

Ai fini del presente regolamento si hanno le seguenti definizioni:

Cessione di cubatura = negozio giuridico in cui il cedente rinuncia a realizzare la cubatura attribuita al proprio fondo per trasferirla su un altro fondo;

Area di origine o area sorgente = area che cede la cubatura;

Area di ricaduta o area ricevente = Area che accoglie e utilizza la cubatura proveniente dall'area "sorgente", in sostanza l'area in cui si colloca l'edificazione

Art. 3 - Criteri generali

Il presupposto fondamentale della cessione di cubatura è la presenza di un fondo cedente (area sorgente) ed uno ricevente (area di ricaduta) e la richiesta di rilascio del Permesso di Costruzione.

La cessione della cubatura non è esercitabile automaticamente in quanto occorre una coerenza con la normativa statale, regionale e con lo strumento urbanistico. Può avvenire solo tra aree ricadenti nella stessa zona omogenea di PRG e quindi aventi la medesima destinazione urbanistica e tipologia edilizia, con riferimento alla classificazione delle Zone Territoriali Omogenee (articolo 2 del D.M. n. 1444 del 2 febbraio 1968), previste nel vigente P.R.G. e la stessa destinazione d'uso. Si precisa, in tal senso, che la destinazione d'uso va intesa, in senso generale, con riferimento alle categorie funzionali degli immobili o unità funzionali elencate nell'articolo 23 ter del D.P.R. n. 380/2001 e ss. mm e ii, come recepito dall'articolo 1 della L.R. n. 16/2016, ossia: residenza con residenza; produttiva con produttiva; commerciale con commerciale; turistico-ricettiva con turistico-ricettiva, ecc.. Ai sensi del comma 3 del

medesimo articolo di legge, è sempre consentito il mutamento di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale.

Il fondo asservito (area sorgente) resta, per effetto del relativo atto negoziale, inedificabile (totale cessione di cubatura) o relativamente inedificabile (nel caso di parziale cessione di cubatura).

La cessione di cubatura, inoltre, sarà possibile sulla base dei seguenti principi generali:

- a) il lotto che acquisisce (ricevente) i volumi non potrà aumentare la sua capacità edificatoria pari al doppio per le zone B-C-D e del triplo zone E di quella stabilita dallo strumento urbanistico vigente. L'incremento in ogni caso non è cumulabile con altre ulteriori deroghe o benefici consentiti da altre normative nazionali e regionali. Vale anche per le zone agricole vedi il successivo Art.6;
- b) il trasferimento di diritti edificatori non può comportare la deroga ad altri indici e parametri edilizi e/o urbanistici previsti dallo strumento urbanistico generale e dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia, quali distanze, altezze, tipologia edilizia, ecc .. Analogamente, il trasferimento dei diritti edificatori non è operativo laddove sono approvati e/o richiesti strumenti attuativi preventivi all'attività edilizia;
- c) l'atto di trasferimento di diritti edificatori (cessione di cubatura) deve essere registrato e trascritto, ai sensi dell'articolo 2643, comma 1, punto 2-bis del Codice Civile, al fine di costituire vincolo permanente sulle proprietà immobiliari interessate dell'operazione;
- d) i lotti di ricaduta dovranno essere accessibili da viabilità esistente.

I criteri in base ai quali la cubatura relativa a un fondo (area sorgente) può essere ceduta in tutto o in parte ad un altro (area di ricaduta), vengono riassunti nella tabella che segue:

Area di ricaduta o ricevente o atterraggio	Area di origine o sorgente
1 L'area di ricaduta deve essere nella disponibilità del richiedente (atto pubblico o preliminare di acquisto, o autorizzazione del proprietario alla richiesta di permesso di costruire con rilascio dello stesso condizionato all'atto pubblico di vendita)	L'area sorgente deve essere preventivamente individuata e la cubatura da trasferire deve essere nella disponibilità del richiedente (atto pubblico di acquisto della cubatura o preliminare di acquisto della cubatura, condizionato alla stipula dell'atto pubblico prima del rilascio del permesso di costruire)
2 L'area di ricaduta può accogliere solo cubature facenti parte della sua stessa zona urbanistica, così come perimetrata nelle tavole del vigente PRG, aventi la medesima tipologia (residenziale- residenziale, produttiva- produttiva, ecc.)	L'area sorgente può cedere cubature nell'ambito della stessa zona urbanistica e per tipologia edilizia uguale a quelle in essa consentiti.
3 Nell'area di ricaduta l'incremento di cubatura possibile deve avvenire nel rispetto degli altri indici limitativi, quali quelli di copertura, altezza, distanza dai confini, ecc.,	=====
4 a) Una cubatura residenziale può essere ceduta ad altra area solo se in entrambe le aree è ammessa la stessa destinazione d'uso residenziale e lo stesso vale per qualunque altra destinazione d'uso. b) Nell'area di ricaduta è possibile operare cambiamenti di destinazione d'uso, solo se la nuova destinazione è espressamente consentita in entrambe le aree, (ricaduta e sorgente) fermo restando il rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal PRG	

- (distanze, altezze, lotto minimo, tipologia edilizia, etc.);
- c) qualora nella zona di ricaduta sia obbligatoria la lottizzazione o, in alternativa, il permesso di costruire convenzionato, prima della cessione della cubatura dovranno essere state già cedute le aree e le opere di urbanizzazione;
- d) la cessione di area non deve comportare l'abbandono delle aree prive di suscettività edificatoria per effetto della delocalizzazione della cubatura;
- e) la cubatura utilizzabile (cubatura ceduta) non potrà essere superiore al doppio per le zone b-c-d e del triplo per le zone E di quella consentita nel lotto di ricaduta.
- f) l'area di ricaduta non deve interessare aree di rischio previste dal Piano d'Assetto Idrogeologico (P.A.I)
- g) l'area di ricaduta non deve interessare aree di interesse paesaggistico (SIC, natura 2000-Muculufa)
- h) l'area sorgente può ricadere sia nell'area interessata dal PAI che nell'area di interesse paesaggistico

Art. 4 – Condizione e Modalità di cessione cubatura nelle singole zone di PRG.

In relazione alla singole Zone Territoriali Omogenee (ZTO), individuate nella Variante al PRG, la cessione di cubatura può avvenire con le seguenti modalità, riportate nella seguente tabella:

Zone di PRG	Modalità del trasferimento di cubatura
ZTO A <i>centro storico</i>	nessuna possibilità in quanto in essa sono possibile esclusivamente interventi conservativi sul patrimonio edilizio esistente
ZTO B <i>Distinte nelle sottozone B1-B2-B3-</i> nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona territoriale omogenea (altezze, distanze dai confini, rapporto di copertura e indice di fabbricabilità fondiaria, ecc.) e purchè l'area ricevente risulti urbanizzata.	L'area sorgente dovrà ricadere nella stessa ZTO B.(1,2,3) La parte dell'area sorgente che rimane ineditata deve essere sistemata a verde privato e/o a parcheggio alberato, e/o ad orto urbano, e/o in modo tale che, in ogni caso, non rimanga un relitto abbandonato nel contesto urbano di appartenenza. Potrà essere resa ad uso pubblico mediante la cessione al Comune La sistemazione ordinata dell'area sorgente deve risultare come condizione vincolante nel rilascio del titolo abilitativo. Con la presentazione della SCA (Segnalazione Certificata di Abitabilità) il tecnico dovrà asseverare la condizione della parte di area sorgente rimasta ineditata accompagnata da foto significative. Nel caso di rilevata incuria dell'area rimasta ineditata la SCA non potrà essere accettata e il proprietario dell'area sorgente sarà multato di € Oltre a(xchè ha disatteso le disposizione di contratto)
ZTO C Il piano di lottizzazione deve essere approvato e l'area ricevente, urbanizzata e nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona territoriale omogenea (altezze, distanze dai confini, rapporto di copertura e indice di fabbricabilità fondiaria, ecc.).	L'area sorgente dovrà ricadere nella stessa ZTO. La parte dell'area sorgente che rimane ineditata deve essere sistemata a verde privato e/o a parcheggio alberato, e/o ad orto urbano, e/o in modo tale che, in ogni caso, non rimanga un relitto abbandonato nel contesto urbano di appartenenza. Potrà essere resa ad uso pubblico mediante la cessione al Comune La sistemazione ordinata dell'area sorgente deve risultare come condizione vincolante nel

	rilascio del titolo abilitativo. Con la presentazione della SCA (Segnalazione Certificata di Abitabilità) il tecnico dovrà asseverare la condizione della parte di area sorgente rimasta ineditata accompagnata da foto significative.
ZTO D Area ASI	Nessuna possibilità in quanto si tratta di una zona destinata a impianti e servizi specifici determinati a seguito dell'approvazione di un Piano particolareggiato da parte dell'ex ASI
ZTO D <i>Artigianali, Commerciali e Industriali</i> nel rispetto di tutti gli altri indici e - dei parametri previsti per la zona dal PRG (altezze, distanze ecc.) e purchè il piano di lottizzazione risulti approvato e l'area ricevente urbanizzata	L'area sorgente dovrà ricadere nella rispettive ZTO. La parte dell'area sorgente che rimane ineditata deve essere sistemata a verde privato e/o a parcheggio alberato, e/o ad orto urbano, e/o in modo tale che, in ogni caso, non rimanga un relitto abbandonato nel contesto urbano di appartenenza. Potrà essere resa ad uso pubblico mediante la cessione al Comune La sistemazione ordinata dell'area sorgente deve risultare come condizione vincolante nel rilascio del titolo abilitativo. Con la presentazione della SCA (Segnalazione Certificata di Abitabilità) il tecnico dovrà asseverare la condizione della parte di area sorgente rimasta ineditata accompagnata da foto significative.
ZTO E Aree agricole nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona territoriale omogenea (altezze, distanze dai confini, rapporto di copertura e indice di fabbricabilità fondiaria, ecc.). La realizzazione di nuove costruzioni e/o l'ampliamento di quelle esistenti in zone di verde agricolo E dovrà essere tale da non snaturare la destinazione agricola delle zone di ricaduta e la tipologia edilizia del fabbricato da realizzare che dovrà essere del tipo rurale e/o residenza. è vietato qualsiasi frazionamento	L'area sorgente dovrà ricadere nella rispettive ZTO E. La parte dell'area sorgente che rimane ineditata deve essere sistemata a verde privato e/o a parcheggio alberato, e/o ad orto urbano, in modo tale che, in ogni caso, non rimanga un relitto abbandonato nel contesto di appartenenza. La sistemazione ordinata dell'area sorgente deve risultare come condizione vincolante nel rilascio del titolo abilitativo. Con la presentazione della SCA (Segnalazione Certificata di Abitabilità) il tecnico dovrà asseverare la condizione della parte di area sorgente rimasta ineditata accompagnata da foto significative.
ZTO F Attrezzature e servizi di interesse generale	nessuna possibilità
Aree naturali protette Le aree di interesse comunitario SIC ITA 0500010- Pizzo Muculufa	nessuna possibilità
Aree archeologiche con vincolo diretto e/o indiretto	nessuna possibilità
Aree con vincolo di inedificabilità (Fasce di rispetto)	nessuna possibilità

<p>Aree a rischio idraulico molto elevato (R4) ed elevato (R3) del PAI</p> <p>Per gli immobili che costituiscono pericolo per la pubblica incolumità, per i quali è necessaria la demolizione senza ricostruzione è possibile il trasferimento della cubatura esistente in un'area di atterraggio posta in zona B</p>	<p>La parte dell'area sorgente che rimane ineditata deve essere sistemata a verde privato e/o a parcheggio alberato, e/o ad orto urbano, e/o in modo tale che, in ogni caso, non rimanga un relitto abbandonato nel contesto urbano di appartenenza. Potrà essere resa ad uso pubblico mediante la cessione al Comune</p> <p>La sistemazione ordinata dell'area sorgente deve risultare come condizione vincolante nel rilascio del titolo abilitativo. Con la presentazione della SCA (Segnalazione Certificata di Abitabilità) il tecnico assevererà la condizione della parte di area sorgente rimasta ineditata accompagnata da foto significative.</p>
--	---

Art. 5 - Condizioni per esercitare il diritto

Il richiedente il permesso di costruire che intenda asservire alla costruzione da realizzare una cubatura appartenente ad area diversa da quella di diretta pertinenza, prima del rilascio del titolo abilitativo, deve produrre l'atto pubblico di acquisto, registrato e trascritto, del diritto di cubatura dell'area di provenienza trasferito all'area di destinazione contenente, tra l'altro, l'obbligo nei confronti del comune da parte del proprietario del fondo cedente (sotto la condizione risolutiva del mancato rilascio del PdC e della non accettazione della SCA), trascritto ex 2645 quater del Cod. Civ.¹⁾ alla rinuncia espressa della volumetria ceduta e a curare l'area sorgente come previsto nei criteri sopra elencati.

Al momento della richiesta del Permesso di Costruire può essere presentato un preliminare di acquisto della cubatura, condizionato alla stipula dell'atto pubblico prima del rilascio del permesso. Qualora l'area di provenienza sia dello stesso proprietario dell'area di destinazione, il richiedente il permesso di costruire deve produrre, prima del rilascio del permesso, l'atto pubblico unilaterale, registrato e trascritto, in cui il diritto volumetrico dell'area di provenienza viene ceduto all'area di destinazione, contenente, tra l'altro, l'obbligo nei confronti del comune da parte del richiedente quale proprietario del fondo cedente (sotto la condizione risolutiva del mancato rilascio e della non accettazione della SCA), trascritto ex 2645 comma 1, punto 2-bis del Codice Civile, alla rinuncia espressa della volumetria ceduta e dell'obbligo della cura l'area sorgente come previsto nei criteri sopra elencati.

L'atto notarile di cessione dei diritti edificatori, anche nei passaggi di proprietà successivi al primo, deve sempre contenere:

- 1) l'indicazione degli estremi catastali dell'area di origine;
- 2) gli estremi di tutti i passaggi di proprietà successivi al primo.

Il permesso di costruire dovrà espressamente citare gli atti di cui sopra.

Art.6 - Particolari prescrizioni per le zone agricole

La realizzazione di nuove costruzioni e/o l'ampliamento di quelle esistenti nelle zone agricole E, con le limitazioni superiormente indicate, dovrà essere tale da non alterare gli indici previsti, da non snaturare la destinazione agricola della zona di ricaduta e la tipologia edilizia del fabbricato da realizzare il quale, quest'ultimo, dovrà essere coerente con il carattere delle costruzioni consentite (residenza e/o casa rurale, costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura, costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici annesse ad aziende agricole, costruzioni per industrie estrattive e cave nonché per attività comunque direttamente connesse allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo, etc.).

I lotti di ricaduta dovranno essere accessibili da viabilità esistente, essendo rigorosamente vietata la realizzazione di nuove strade che potrebbero comportare una vera e propria lottizzazione in zona agricola.

Art.7 - Oneri concessori

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al pagamento degli oneri del contributo di costruzione (per la parte commisurata al costo di costruzione e per la parte commisurata agli oneri di urbanizzazione), nella misura prevista per le nuove costruzioni vigente nel Comune di Ravanusa all'atto del rilascio del titolo edilizio abilitativo.

Art 8 - Registro dei diritti edificatori (delocalizzazione volumetriche)

E' istituito il Registro dei diritti edificatori. Il Registro ha una doppia versione in forma digitale (consultabile permanentemente nel sito internet ufficiale del Comune) e in forma cartacea. Il Registro in forma cartacea è costituito da un libro, timbrato e firmato in ogni sua pagina dal Segretario comunale ed è tenuto e custodito dal Dirigente del Settore Tecnico o dal Responsabile del Servizio dell'edilizia privata, il quale deve consentirne la consultazione da parte dei cittadini interessati. Il Registro (cartaceo e digitale) non ha efficacia probatoria, ma solo indicativa. Il Registro è articolato in diverse Sezioni e contiene le seguenti informazioni:

Sezione A _ Fondi Sorgenti Di Diritti Edificatori

La Sezione A è suddivisa in tre macro righe riportanti, rispettivamente, le seguenti voci:

- Aree sorgenti e diritti edificatori
- Atti di trascrizione
- Registrazione in altre Sezioni del Registro dei Diritti edificatori (RDE).

All'interno delle macro righe si sviluppano le seguenti colonne contenenti:

- (colonna 1) - Numero d'ordine progressivo
- (colonna 2) - Generalità del titolare: Cognome e nome –
- (colonna 3) - Data di nascita
- (colonna 4) - Residenza –

- (colonna 5) - Via e numero civico 3) –
- (colonna 6) - Fondo sorgente: foglio - mappale – subalterno
- (colonna 7) - Superficie dell'area di origine (sorgente) e destinazione urbanistica 5) –
- (colonna 8) - Consistenza diritti edificatori generati dall'area sorgente 6) –
- (colonna 9) - Consistenza diritti edificatori trasferiti a terzi in mq 7)
- (colonna 10) - Superficie terreno pertinente al diritto edificatorio ceduto in mq 8)
- (colonna 11) - Diritti edificatori residui non utilizzati 9)
- (colonna 12) - Atto di cessione a terzi sub articolato in: . - data atto di cessione - notaio - n° di rep. e raccolta - data e n° ... di registrazione dell'atto - numero e data di trascrizione dell'atto - nome cognome/ragione sociale nuovo proprietario 10)
- (colonna 13) - Area di atterraggio o di ricaduta Vedi n° 3 (colonna 6) della Sezione B

Sezione B_Fondi Di Ricaduta Diritti Edificatori

La Sezione B è suddivisa nelle seguenti colonne contenenti:

- (colonna 1) - Numero d'ordine progressivo 2)
- (colonna 2) - Generalità del titolare: Cognome e nome –
- (colonna 3) - Data di nascita –
- (colonna 4) - Residenza –
- (colonna 5) - Via e numero civico 3)
- (colonna 6) - Fondo di ricaduta: foglio - mappale - subalterno 4)
- (colonna 7) - Superficie dell'area di ricaduta e destinazione urbanistica 5) –
- (colonna 8) - Consistenza diritti edificatori ricevuti in mq 6) –
- (colonna 9) - Riferimento atto di provenienza 7) –
- (colonna 10) - Dotazione totale fondo di ricaduta 8)
- (colonna 11) - Titolo abilitativo urbanistico o edilizio emanato 9) –
- (colonna 12) - Data e protocollo n° ... di registrazione titolo abilitativo edilizio emanato

Art.9 – Norme finali e di rinvio

Per quanto non previsto nel presente regolamento valgono le disposizioni contenute nel vigente regolamento edilizio comunale, nelle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del PRG e nelle norme vigenti nella Regione Siciliana.

¹ << **Art. 2645 - quater** (Trascrizione di atti costitutivi di vincolo).

Si devono trascrivere, se hanno per oggetto beni immobili, gli atti di diritto privato, i contratti e gli altri atti di diritto privato, anche unilaterali, nonché le convenzioni e i contratti con i quali vengono costituiti a favore dello Stato, della regione, degli altri enti pubblici territoriali ovvero di enti svolgenti un servizio di interesse pubblico, vincoli di uso pubblico o comunque ogni altro vincolo o qualsiasi fine richiesto dalle normative statali e regionali, dagli strumenti urbanistici comunali nonché dai conseguenti strumenti di pianificazione territoriale e dalle convenzioni urbanistiche a essi relative >>.



COMUNE DI RAVANUSA

PROVINCIA DI AGRIGENTO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La sottoscritta Segretario Generale del Comune, su conforme attestazione del Messo Comunale, per la tenuta dell'Albo Pretorio

CERTIFICA

che copia integrale del **“REGOLAMENTO DEI CRITERI E MODALITA' PER L'ATTUAZIONE DELLA CESSIONE DI CUBATURA”** approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 09 è stato pubblicato, all'Albo Pretorio *online*, per trenta giorni e precisamente dal 07/03/2019 al 22/03/2019 e dal 25/03/2019 al 09/04/2019 e che non è stato prodotto a questo Ufficio opposizione o reclamo.

Ravanusa lì 30 aprile 2019



Il Segretario Generale
Avv. Laura Tartaglia

Laura Tartaglia